

VERGADERING VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 26/03/2026

Punt nr. 05 – 10u25

Aanvraag tot: Stedenbouwkundige vergunning
Adres van het goed: Carlistraat 17 -19

Voorwerp van de aanvraag: Het uitbreiden van het bestaande gebouw op het gelijkvloers

Aard van de hoofdactiviteit: **productieactiviteiten**

Ligging van het goed:

GBP: sterk gemengde gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS),

Hoofdrede van het onderzoek:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.1. van het GBP (meer dan 1500m² van productie-activiteiten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

Het openbaar onderzoek vindt plaats van 02/03/2026 tot 16/03/2026 inbegrepen.

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE :

Planologische bestemming :

Gezien op het feit dat het goed zich bevindt in een sterk gemengde gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd door regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Juridische en feitelijke situatie :

Gezien op het feit dat het goed zich bevindt in de vrijwaringzone van Landschap “Het Moeraske langs het formatiestation van Schaarbeek”, goedgekeurd door regeringsbesluit van 09 maart 1995;

Gezien op het feit dat de juridische situatie van het goed weergegeven wordt in het dossier nr. 2015-81-10, goedgekeurd op 06/10/2015, en gewag maakt van de oprichting van een gebouw voor logistieke activiteiten met bijhorende kantoren;

Gezien op het feit dat de milieuvergunning van klasse 2 nr. 2015-28-20, goedgekeurd op 27/10/2015 en gewag maakt van de uitbating van een openluchtparkeerterrein voor motorvoertuigen buiten de openbare weg met plaats voor 50 auto's of aanhangwagens; Overwegende dat de feitelijke situatie afwijkt van de juridische situatie, aangezien de aanvrager de volgende huidige situatie beschrijft:

- oppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen: 3.525,60 m² (i.p.v. 3.333,62 m²),
- volume van de bovengrondse constructie: 14.643,50 m³ (i.p.v. 13.523,22 m³),
- ondoorlaatbare oppervlakte : 3.136,00 m² (i.p.v. 919,20 m²);

Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag handelt over het uitbreiden van het bestaande gebouw op het gelijkvloers;

Overwegende dat de aanvraag eveneens handelt over:

- het regulariseren van de bestaande feitelijke situatie wat betreft
 - de afmetingen van het "as built" gebouw (29,10 m x 28,42 m x 17,00 m i.p.v. 27,87 m x 27,80 x 17,00 m),
 - de riolering,
 - het niet planten van de 8 (op 29) halfhoge bomen;
- op het gelijkvloers, de uitbreiding (407,00 m²) van het bestaande gebouw (3.525,6 m²);

Overwegende dat, volgens het formulier dat bij de aanvraag werd gevoegd, de aanvraag voorziet dat het gebouw (3932,60 m²) zal beschikken over:

- 2.811,10 m² bestemd voor kantoren (tegenover 2.511,10 m² volgens juridische situatie of 2.633,80 m² volgens bestaande situatie),
- 591,40 m² bestemd voor in ondernemingen geïntegreerde diensten (tegenover 0,00 m² volgens juridische situatie of idem dan bestaande situatie),
- 324,40 m² bestemd voor hoogtechnologische productieactiviteiten (tegenover 118 m² volgens juridische situatie of 97,7 m² volgens bestaande situatie),
- 0,00 m² bestemd voor logistieke activiteiten (tegenover 704,5 m² volgens juridische situatie of idem dan bestaande situatie)
- +/- 207,00 m² onder overkapping voor de fietsen ruimte, vuilnisbakken, technische ruimte, rookruimte, enz. ... (idem dan juridische en bestaande situatie);

Het openbaar onderzoek :

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 02/03/2026 tot 16/03/2026 en dat 1 bezwaarschrift werd ingediend; Overwegende dat de bezwaren voornamelijk betrekking hebben op het verzoek om eventueel mondeling opmerkingen te mogen maken;

Advies van andere instanties :

Gelet op het advies van de brandweer met referentie CP.1988.0313/9, op datum van 03/03/2026 ;

Gelet op het advies van Koninklijke Commissie Voor Monumenten en Landschappen (KCML) met referentie EVR20022_75_PU, op datum van 02/03/2026, met conclusie:

“De voorziene uitbreiding van dit bedrijfsgebouw zal geen negatieve impact hebben op de zichten van en naar het aanpalende beschermde natuurgebied. Op erfgoedvlak roept deze aanvraag dus geen bezwaren op.”;

Motivatie :

Overwegende dat activiteit van de aanvrager betrekking heeft op de verkoop en de aftersalesdienst (controle en reparatie) van hoogtechnologische industriële meetinstrumenten;

Overwegende dat tijdens de overlegcommissie, de aanvrager, heeft uitgelegd dat de reden voor het verzoek om uitbreiding is gebaseerd op de ruimte die nodig is voor de aanschaf van nieuwe machines voor het controleren van de meetinstrumenten waarvoor hij zich bezighoudt met de verkoop en de aftersalesdienst;

Overwegende dat volgens de toelichtingen die de aanvrager tijdens de overlegcommissie heeft gegeven, duidelijk is dat de bestemming van het gebouw moet worden beschouwd als “kantoren met bijhorende hoogtechnologische productieactiviteiten”;

Overwegende dat de uitbreiding compact is, tegen de noordgevel van het bestaande gebouw is aangebouwd en binnen de grenzen van de bestaande parkeerplaatsen in de parkeerzone blijft;

Overwegende dat de uitbreiding uitsluitend op één verdieping is voorzien;

Overwegende dat de uitbreiding zal dus nauwelijks niet duidelijk zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten worden;

Overwegende dat de plaatselijke omstandigheden de uitbreiding toelaten zonder afbreuk te doen aan het gemengde karakter van het gebied;

Overwegende dat de “as built” afmetingen van het gebouw niet van belang zijn gezien de omvang ervan;

Overwegende dat in de vorige vergunning de aanplant van 29 bomen was voorzien;

Overwegende dat slechts een deel van deze bomen daadwerkelijk is aangeplant;

Overwegende dat alle in de vorige vergunning voorziene bomen moeten worden aangeplant;

Overwegende dat de aanvrager, in zijn verklarende nota, wat betreft het regenwaterbeheer (vertragsinrichting), voor de berekening van de infiltratiecapaciteit (regenwatersverspreiding ter plaatse) een afvloeiingscoëfficiënt van 0,4 (groendak) heeft gebruikt;

Overwegende dat de voorgestelde beheersmaatregel (infiltratie putten) slechts zeer zelden wordt toegestaan en moet worden gemotiveerd door middel van een gedetailleerd rapport waarin wordt aangetoond dat er geen andere alternatieven zijn, een rapport dat bij de aanvraag ontbreekt;

Overwegende dat verschillende berekeningsaannames onjuist zijn (coëfficiënt en in aanmerking te nemen afvloeiingsoppervlakken) en dat dit leidt tot een te klein opvangvolume voor het doel van het beheer van de honderdjarige regenval;

Overwegende dat het gedane voorstel het niet mogelijk maakt om honderdjarige regenval op het perceel te beheersen en dus niet voldoet aan de criteria van Leefmilieu Brussel ter zake;

Overwegende dat de aanvrager derhalve de goedkeuring van de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel moet verkrijgen of de aanbevelingen moet opvolgen die deze, indien nodig, zal doen;

Advies : UNANIEM GUNSTIG onder voorwaarden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Directie Stedenbouw.

Voorwaarden:

1. het corrigeren van het aanvraagformulier tot stedenbouwkundige vergunning wat betreft de juridische situatie volgens vergunning 2015-81-10 (kaders VI en VII) en de nieuwe situatie (kader VII), inclusief de annexen onder de overkapping en met bestemmingen voor de nieuwe situatie “kantoren” en “hoogtechnologische productieactiviteiten” bijhorende bij kantoren,
2. het aanplanten van alle in de vorige vergunning voorziene bomen,
3. het verkrijgen van de goedkeuring van de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel (facilitator.water@leefmilieu.brussels) of het naleven van zijn aanbevelingen.

Als gevolg van deze voorwaarden zal het College van Burgemeester en Schepenen artikel 191 van de CoBAT (verzoek tot wijziging van de plannen) moeten toepassen.

De CoBAT bepaalt echter dat de aanvrager, in toepassing van artikel 126/1, het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief in kennis kan stellen van zijn voornemen om zijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te wijzigen.

Vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief heeft de aanvrager 6 maanden de tijd om zijn gewijzigde plannen in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen. Na het verstrijken van deze termijn vervalt de vergunningsaanvraag.

Gelet op het feit dat het, om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in voormeld bericht, noodzakelijk is om minstens:

- de plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen met betrekking tot de voorwaarden en het verzoek zoals hierboven beschreven,
- de wijzigingen aan te geven en te dateren,
- de formulieren dienovereenkomstig te wijzigen (PEB, aanhangsel I, INS, enz.).